

## 平成29年 第1回佐原駅周辺地区複合公共施設基本設計検討委員会 会議概要

**開催日時：** 平成29年8月28日（月）午後1時30分から3時00分

**開催場所：** 香取市役所5階 大会議室

**出席者：** 〈委員〉

小森哲委員、高岡正人委員、大川裕志委員、菅谷長藏委員、圓藤弘典委員、香取清委員、  
宮永孝子委員、高木美枝子委員、齋田秀美委員、腰原幹雄委員、大堀常昭委員

〈事務局〉

総務企画部企画政策課

株式会社佐藤総合計画

株式会社 INA 新建築研究所

**欠席者：** 窪田亜矢委員、旭健一委員

- 議 題：**
- (1) 委員長の選出について
  - (2) 議事録の作成及び公開方法について
  - (3) 佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業の概要について
  - (4) 基本設計技術支援業務（CM業務）について
  - (5) 今後のスケジュールについて
  - (6) 施設構成（案）等について

**配布資料：** 会議次第

委員名簿

資料1:佐原駅周辺地区複合公共施設基本設計検討委員会設置要綱

資料2:佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業基本計画概要版

資料3:佐原駅周辺複合施設基本設計技術支援業務（CM業務）について

資料4:基本設計スケジュール（予定）

資料5:佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業基本設計プロポーザル案

資料6:配置検討比較表

ヒアリングシート

## 議事内容:

### 1 開会

### 2 委嘱状交付

### 3 市長挨拶

皆様お忙しい中、第1回の会議に出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

まず初めに、ただいまは委嘱状の交付、快く御受託をいただけたところでございます。改めて感謝と御礼を申し上げます。

皆さん御存じのとおり、香取市は平成24年に香取市中心市街地活性化基本計画を策定し直しました。その後、数年たち、市内各所において、経済的な高揚が若干みられていると考えております。まだまだその効果を十分に享受できているということではありませんが、計画がなされたということで一定の方向性ができ上がり、そして、それに乗って進んでいるというふうに思っております。

本委員会では、佐原駅周辺地区複合公共施設の整備について、今後の実施計画、また、建設工事に向けて具体的な設計の内容等の御検討を皆様方をお願いをいただくといたったものでございます。

当該施設は、香取市の玄関口である佐原駅の周辺に立地することから、立地条件等も大変いい場所であり、香取市の中心市街地でもあります。したがって、香取市全体に及ぼす影響等は、大変大きなものになってくるということが考えられ、市民の皆様の関心も高く、そして住む人も、また、訪れていただく方々にも魅力を感じられるようなにぎわいあふれるものにしてまいりたいと思っております。

本日は、昨年度に策定した基本計画の概要や今後のスケジュールについて説明をさせていただき、そして、次回からは、事務局から提案する活用のアイデアについて、委員の皆様や関係団体の皆様方から意見をいただきながら議論を進めていただきたいと考えております。

よりよいもの、そして、次代に預けておかしくならないものをぜひともつくり上げてまいりたいというふうに存じます。

どうかお力添えを賜りますようよろしくお願いを申し上げまして挨拶とさせていただきます。

### 4 委員紹介及び事務局職員紹介

下記委員の紹介及び委員の自己紹介を行った。

- (1) 小森委員（佐原商工会議所 副会頭）
- (2) 高岡委員（香取市商工会 会長）
- (3) 大川委員（水郷佐原観光協会 会長）
- (4) 菅谷委員（香取市社会福祉協議会 会長）
- (5) 圓藤委員（千葉県保育協議会香取支会 支会長）
- (6) 香取委員（香取市社会教育委員 副委員長）
- (7) 宮永委員（香取市文化協会連合会 副会長）

- (8) 高木委員（香取市自立支援協議会 会長）
- (9) 齋田委員（佐原小学校PTA 副会長）
- (10) 腰原委員（東京大学生産技術研究所 教授）
- (11) 窪田委員（東京大学工学部都市工学科 特任教授） 欠席
- (12) 旭 委員（香取市 副市長） 欠席
- (13) 大堀委員（香取市 総務企画部長）

委員の紹介後、事務局職員の紹介を行った。

議事前に、基本設計検討背景、資料1「佐原駅周辺地区複合公共施設基本設計検討委員会設置要綱」について事務局（企画政策課）より説明。

#### 【事務局（企画政策課）】

昭和50年代前半に建設された佐原中央公民館、佐原中央図書館の老朽化が激しく、更新が必要な状況となっている。そのため佐原駅周辺の大型店舗跡地を活用し、利用者の利便性向上とともに、新たな人の流れを創出することによって中心市街地の活性化につなげていきたいと考え、佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業基本計画を策定した。

今年度は、基本設計に係る検討委員会を立ち上げ、今後の事業の推進に必要な検討を行い基本設計を取りまとめていきたいと考えている。

## 5 議事

### 議題（1）委員長の選出について

委員長が選出されるまでの間、事務局（企画政策課）にて進行。

委員より委員長は事務局で推薦の旨の発言があり、東京大学生産技術研究所教授の腰原委員を推薦。異議なく承認・決定。

腰原委員長就任の挨拶。

（以降、腰原委員長が議長となり議事進行）

### 議題（2）議事録の作成及び公開方法について

議事録の作成及び公開方法について、事務局（企画政策課）から説明。

事務局より、香取市ホームページ上に掲載する議事録については、発言者の氏名を記載、また、発言内容を要約したものとすることを提案し、異議なく承認・決定。

### 議題（3）佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業の概要について

資料2「佐原駅周辺地区複合公共施設整備事業基本計画概要版」について事務局（企画政策課）から説明。

**【事務局（企画政策課）】**

本基本計画は複合公共施設の必要性の整理や役割・規模等について具体的な検討を行うことを目的に策定している。清見屋デパートの跡地に観光振興・市民交流の促進の拠点として位置づけた施設整備を行う具体的な計画として定められた「(仮称) 情報・交流センター整備事業基本計画」を見直し、佐原中央公民館や佐原中央図書館の建て替え等を含めた複合的な施設とすることで、住民サービスの向上と中心市街地の活性化を図ることを策定の基本的な考え方としている。

**【腰原委員長】**

敷地を含むまちの動線計画をどのように想定しているのか。

**【事務局（企画政策課）】**

計画施設には観光情報発信施設や観光客の休憩スペース、またバス駐車場の設置も検討している。計画施設に一度立ち寄り、小野川や水の郷へと人が流れていくことをイメージしている。

**【腰原委員長】**

駅前あるいは伝建地区など様々な結びつきの中で、この施設の位置づけを意識する必要がある。

**【小森委員】**

資料に追加検討敷地についての説明があるが、その他の隣接敷地の買収については検討しなかったのか。

**【事務局（企画政策課）】**

具体的な検討までは行っていない。駐車場の想定台数を230台と設定しており、その台数が何らかの事情で確保できない場合は検討することも視野に入れている。

**【小森委員】**

まちなかへは極力、車で進入させない考えであれば、本計画敷地に観光客の駐車場を確保するのが良いと思われる。将来、可能性があるとするれば、今回の基本設計でも隣接敷地の買収について検討頂きたい。

**【宮永委員】**

文化会館・公民館・体育館での共通の問題が駐車場の不足。建て替え後の図書館や公民館の跡地は駐車場として利用しないのか。

**【事務局（企画政策課）】**

公民館・図書館の建て替え後には、現在のコミュニティセンターを駐車場として活用する予定。

**【香取委員】**

本施設を利用しない一般の方が、この駐車場を利用するとなると、駐車台数は不足するのではないか。

**【事務局（企画政策課）】**

既存のコミュニティセンターは無料で解放しているが、この駐車場は原則有料を想定している。

**【大川委員】**

公民館の利用者も有料となるのか。

**【事務局（企画政策課）】**

本施設利用者には、無料券を配布するなどし対応することを考えている。

**【大川委員】**

まちなかの民間駐車場は1日500円となっており、そうした金額設定の整合をとるということか。

**【事務局（企画政策課）】**

近隣の民間駐車場の料金設定を考慮し、民間駐車場よりも安い設定にならないよう、検討していく。

**【圓藤委員】**

駐車場230台の設定根拠を教えて欲しい。

**【事務局（企画政策課）】**

現在の既存施設で利用されている駐車場の台数から平均的なものを出したものが230台である。各施設からはイベント時の必要台数も報告を受けており、それが全て重なってしまうと600台という駐車場台数が必要となるが、北側にコミュニティセンターの駐車場もあることから、そちらも利用し、本計画敷地に配置するのは平均的に日常使用される台数として設定した。

**【香取委員】**

民間宿泊滞在施設誘致候補地というのは、具体的にどのようなものが入ってくるのか。

**【事務局（企画政策課）】**

商工観光課で公募型プロポーザルを行い、宿泊事業者を公募した。結果、1事業者が選定に至った。

市で用地を提供し、民間事業者がホテルを建設、また、それ以降の運営も行うことで事業が進んでいる。

#### **議題（4）佐原駅周辺複合施設基本設計技術支援業務（CM業務）について**

資料3「コンストラクション・マネジメント業務（CM業務）」について事務局（佐藤総合計画）から説明。

コンストラクション・マネジメント業務（以下、CM業務）とは、発注者・施設運営者の思いを詳しくヒアリングし、予見として正確に取りまとめていく業務。工程・コスト・リスクの3つを管理し、施設に要求される品質の確保を行っていく。

##### **【小森委員】**

先ほどの説明に対する質問だが、基本計画の資料の中で、各施設について項目と面積が記載されているが、これは既に確定しているものなのか。

##### **【事務局（企画政策課）】**

基本計画に記載のある面積は、市の各担当課から受領した必要面積と、自治会連合会や商工会議所、文化協会等の様々な要望を受けた上でのものであるため、大幅な変更は無いと考えているが、委員や市民ワークショップでの意見を伺い、修正していく予定でいる。

##### **【小森委員】**

CM業務とは、品質管理が主と考えれば良いのか。

##### **【事務局（企画政策課）】**

通常の場合、発注者は市と基本設計業者の相対で行う場合が大多数だが、CM業者を入れることで、第三者の目で適正かどうかの判断をしてもらうことが可能となる。

##### **【高岡委員】**

VE提案というのは機能・性能を落とさずコストを下げるとのことだが、それにより、何か弊害は無いのか。

##### **【事務局（佐藤総合計画）】**

実質的に機能を損なわないというのは難しいが、そういうのがなるべくないように遜色なく要望をかなえながら、安いものをつくっていくというのがVE提案である。

## **議題 (5) 今後のスケジュールについて**

検討委員会及び市民ワークショップを含む基本設計のスケジュールについて資料4「基本設計スケジュール」を事務局（I N A新建築研究所）から説明。

### **【事務局（I N A新建築研究所）】**

基本設計を6月から契約を交わし業務開始。6月、7月は、基本設計の与条件整理として、関係各課の調査・ヒアリングを行い、基本計画との整合性を確認してきた。8月現在、複合施設の断面構成、平面計画、各仕様等の検討から始まり、12月中旬を目処にこれらを決定予定。12月中旬から3月末に向け、調整・報告書の作成を行い、3月末に基本設計終了予定。

検討委員会については、本日第1回目を含め、計5回程度開催する予定。市民ワークショップについては、10月1日から計4回程度開催し、検討委員会と並行して、市民参加による施設づくりを行っていく。

### **【腰原委員長】**

市民ワークショップの第1回は10月1日で確定か。

### **【事務局（企画政策課）】**

10月1日開催ということで、参加者の公募を9月1日発行の広報かとりにて行う予定。

## **議題 (6) 施設構成(案)等について**

プロポーザル案及び各課ヒアリングを受け修正した計画案について資料5「佐原駅周辺地区複合公共施基本設計プロポーザル案」を基に事務局（I N A新建築研究所）から説明。

### **【事務局（I N A新建築研究所）】**

まちづくりの起点「佐原ゲート」～駅・商店街・観光地へと繋がる賑わいの流れ、をコンセプトに駅・商店街から本複合施設を介して観光地へとつながっていくにぎわい軸の上に「佐原ゲート」として、施設を位置づけている。

中央の吹き抜けに面して各階にテラスを設けることにより、にぎわいがある交流空間～「佐原テラス」として立体的な内部空間としている。

6月、7月にかけて各課調査・ヒアリングを実施する中で、新たな要望が上がっている。1つ目が佐原大祭時の利用検討、2つ目は図書館の低層階への配置、3つ目は複合化によるメリットのさらなる向上の3点。

### **【腰原委員長】**

プロポーザル時に提案したものよりこれから先が重要となってくる。ヒアリングシートについて説明を願いたい。

ヒアリングシートを基に事務局（企画政策課、I N A新建築研究所）から検討案を説明。

**【事務局（I N A新建築研究所）】**

要望1である「佐原の大祭時の利用検討」に対応するため、公民館用途である多目的ホールを1階に配置した。これによりイベント時に交流ロビーと多目的ホールの一体的な活用が可能な計画とした。

次に、要望2である「図書館の低層階への配置」を踏まえ、図書館を2階に配置、3、4、5階を公民館とした。

2階図書館の吹抜け部分は1階の子育て支援施設と図書館児童館ゾーン、3階の吹抜け部分は公民館の学習室と図書館一般書架ゾーンがそれぞれつながる計画。それにより、各施設間の連携が可能となり、要望3の「複合化へのメリット」がさらに図れる計画とした。

**【圓藤委員】**

1階の子育て支援センターの音が2階の図書館へ入り込んでしまわないのか。

**【事務局（I N A新建築研究所）】**

図書館に面する吹抜けには、ガラス若しくは壁を設置し、空間的に区画する。視覚的にはつなげるが、音環境としては遮断することで、図書館の環境を確保する計画としている。

**【腰原委員長】**

静かな空間を確保する場所と多少賑わいを目指す場所を説明できるような資料があると良い。

**【菅谷委員】**

会議室はどこにどのくらいの大きさのものがあるか。

**【事務局（I N A新建築研究所）】**

4階の研修室がそれにあたる。大きい方で40人前後、小さい方で30人前後入れる大きさとなっている。また、1階の多目的スペースでは100名程度、最上階の多目的ホールでは可動席で200席確保している。

**【小森委員】**

今回の計画案では観光振興の視点が軽視されているように感じる。佐原の大祭を含めた郷土芸能コーナーや、図書館には香取の歴史、伊能忠敬等のコーナーを設けるなど情報発信機能をもう少し充実させて欲しい。また、佐原のお祭りの踊りの練習室が確保されていないように見える。これらはヒアリングシートに記入させていただく。



**【腰原委員長】**

基本計画にある施設面積と今回の計画案は整合しているのか。

**【事務局（I N A新建築研究所）】**

基本計画の各室面積をベースとしながら、各課ヒアリング調査を行い、現在の検討案に至っている。その際に各室の面積の増減は発生している。

**【腰原委員長】**

要望をしたが、通っているのかいないのかが分からない状況と思われる。要望を聞いてどのような面積増減や部屋の集約があったかの整理経過をする必要があるかと思われる。どこかのタイミングでお願いしたい。

**【宮永委員】**

佐原には文化人が非常に多く、書道や絵画などのギャラリーとしての部屋を要望していた。また、5階の多目的ホールについても300人程度の収容を要望していた。今後、これらの事も検討していきたいと思っている。

**【腰原委員長】**

各室の室名というよりかは、機能に関して説明してもらえると良い。

**【事務局（企画政策課）】**

先ほど小森委員からご指摘のあった踊りの練習スペースについては、1階多目的スペースを活用することを想定している。

**【香取委員】**

4階の研修室は通しで使えるのか。また、5階の多目的ホールの座席が移動式となっているが、200席全て出したその前にも椅子を並べることができるのか。

**【事務局（I N A新建築研究所）】**

4階の研修室は独立した部屋を想定している。また、多目的ホールについて稼働席前には、講演会の際の演台等を置くスペースを想定している。舞台は設置していない。

**【香取委員】**

コンサートや発表会などの際にはどうするのか。

**【事務局（I N A新建築研究所）】**

仮設的にステージを設置して対応することを想定している。ダンスなど多目的な利用を考えると、固定での舞台設置はむしろ支障になると考えている。

**【香取委員】**

文化会館との使い分けで対応するという考えか。

**【事務局（I N A新建築研究所）】**

文化会館との機能のすみわけについては、まだ議論が進んでいない状況となっている。

**【圓藤委員】**

複合的な子育ての総合窓口の機能も兼ね備えた支援センターとなれば、非常に有効なものとして活用できるのではないか。また、ショッピングや何か店を探すというような要素がなければ、人が集まらないのではないかと思われる。敷地周辺に食事や買い物が出来る場所があることも重要なポイントなため、地域開発も含め、様々な検討を進めて欲しい。

**【腰原委員長】**

建物の中を通り抜け、様々なものを見ながら出てこれるようなものがあると魅力的だと思う。どこに人が集まり、どのように回遊するのかというようなことも分かるような資料を整理して欲しい。

続いて、常時利用と祭事利用の2点から評価を行った3つの配置検討案について、資料6「配置検討比較表」を事務局（I N A新建築研究所）から説明。

**【事務局（I N A新建築研究所）】**

常時利用と佐原の大祭時の利用検討を踏まえた建物配置計画の比較表を作成。

A-1とA-2案は、商店街側に奥行き17m程度の広場を設けた同じ配置計画で、大祭の山車等の設置（イベントゾーン）が異なる。B案は、商店街側にイベントゾーンを確保した計画。

**【腰原委員長】**

駐車場が多いというものもあるが、人の動線への配慮が足りないと感じる。観光客が駅からこの施設に寄って観光地へ行くというのはどのように想定しているのか。

**【事務局（I N A新建築研究所）】**

駐車場の前にプロムナードを整備し外部空間を設えることで、小野川への誘導を図っているが、建物内に人を呼び込み、通り抜けていくルートについては、その仕掛けづくりができるかが今後の課題となってくるかと考えている。再度検討を進めたい。

**【腰原委員長】**

常時利用の視点と外から来る人の視点に配慮し、検討して欲しい。

**【小森委員】**

佐原に初めて来た観光客がこの施設に寄り、これから佐原のまちなかへ向かって行こうと思わせるような仕掛けをしないと、動線計画だけでは解決できないと思われる。観光より市民の生活に重きを置いているというのは、若干問題があるかと思う。

**【腰原委員長】**

佐原の情報を蓄積し発信する機能を持っているのが図書館でもあるため、図書館の中で佐原の情報が集まっている場所があり、そこで観光客が知識を得られたり、多目的スペースで踊りの練習をしている風景を見てもらったりなど、施設の面積が足りないのであればそれぞれの空間を兼用していくことを設計者から提案してもらいたい。

**【圓藤委員】**

駐車場を2階建て(立体駐車場)とするなど、駐車場台数をもう少し確保するほうが良いかと思う。是非今後の検討課題として欲しい。

## **6 その他**

第2回検討委員会の開催は10月下旬予定

今後の日程は委員長との日程調整の上、決定する。

## **7 閉会**

以上